

BEBAUUNGSPLAN RÖTLINGWEG

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 29.01.1979

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:

Kulm

Grauert

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ergänzt die bisher einseitige Bebauung des Rötlingweges auf der Südseite, ordnet den Straßenraum, weist einen Kinderspielplatz aus und schließt den Ortsrand zum südlichen Landschaftsbereich ab. Das Planungsgebiet Rötlingweg ist Teil eines hochwertigen Wohngebietes.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die damals selbständige Gemeinde Wettersbach wurde vom Kreisplanungsamt 1974 ein Flächennutzungsplan gefertigt. Der Bebauungsplanbereich wurde dort schon als Baugebiet dargestellt.

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, da die Entwurfsfassung der Stadt vom Herbst 1979 laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes verfahrensmäßig weiterbearbeitet werden kann.

Daher handelt es sich um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" (§ 8 Abs. 4 BBauG), dessen Aufstellung aus dringenden städtebaulichen Gründen erforderlich wird.

Die Gründe sind:

- Erschließen eines neuen Wohngebietes
- Ausbilden eines Ortsrandes zur freien Landschaft
- Neugestalten der Hohlwegböschungen
- Gestalten des Straßenraums mit Baumreihen und einem kleinen Sitzbereich

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs (III - 4.13, Plan Nr. III - 28,2).

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bebauungsplan faßte der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe am 08.09.1977 den Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BBauG).

Die Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG fand am 28.11.1979 statt.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Grünwettersbach zwischen der Busenbacher Straße und dem Lohacker Feldweg. Das vorhandene landwirtschaftlich genutzte Grundstück (Rötlingweg 1) wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Dem geplanten Baugebiet benachbart sind das Wohngebiet "Gräfelsberg" nördlich des Rötlingwegs und das Misch- und Gewerbegebiet "Herrenweg-West" östlich der verlängerten Busenbacher Straße.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,7 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Rötlingweg
- im Osten durch den Hauptwirtschaftsweg in der Verlängerung der Busenbacher Straße
- im Süden und Südosten durch Teile der Grundstücke Lgb.Nr. 2337, 2335/1, 2334, 2332, 2331, 2330, 2329, 2322, 2333, 2321, 2320, 2318 sowie entlang der Grundstücke Lgb.Nr. 2311 und 2312
- und im Westen durch Teile des Grundstücks Lgb.Nr. 2190.

Der gesamte Straßenraum des Rötlingwegs wurde im Bebauungsplan erfaßt.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das auf einem landschaftlich reizvollen Süd-Ost-Hang mit unterschiedlichem Gefälle liegende Planungsgebiet ist ein Teilbereich des südlichen Ortsrandes von Grünwettersbach. Der Hangbereich liegt zwischen 238 und 272 m ü. NN.

Der Rötlingweg zeigt noch in Teilstücken die charakteristischen Merkmale eines Holweges. Landwirtschaftliche Nutzung mit vereinzelt Streuobstbaumbestand sind bestimmend für das Landschaftsbild.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

An der Einmündung der Busenbacher Straße in den Rötlingweg steht ein landwirtschaftliches Anwesen. Nördlich des Rötlingwegs schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Häusern aus den 60iger und 70iger Jahren an.

3.4 Grundbesitz

Das Planungsgebiet umfaßt 19 private Grundstücke, davon fallen 7 ganz und die restlichen Grundstücke nur teilweise in das Planungsgebiet.

4. Planungskonzept

- Wahren der Ortsidentität durch entsprechende Bauweise
- Nutzen des günstigen Süd-Ost-Hanges für Wohnbebauung
- Gestalten des Straßenraumes mit Baumreihen und einem kleinen Sitzbereich
- Einbeziehen des vorhandenen Baumbestandes und Ergänzen durch Pflanzgebote
- Ausweisen eines Spielplatzes
- Erhalten der Zugänge und Wege für die südlich des Planungsgebietes anschließende landwirtschaftliche Nutzung.

4.1 ^{bau}Wohnstruktur

Im neuen Bebauungsplan wird auf die ortsspezifische überwiegend ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung Rücksicht genommen.

Das Plangebiet ist in verschiedene Nutzungsbereiche gegliedert. Der hochgelegene Teil bis zum Spielplatz ist als reines Wohngebiet (mit 10 Einzelhäusern) und daran anschließend als allgemeines Wohngebiet (mit 7 Reiheneinheiten) konventioneller Bauart ausgewiesen. Das vorhandene landwirtschaftliche Grundstück, durch Feldweg und Abpflanzung getrennt, erhält eine Mischnutzung.

4.1.2 Kinderspielplatz

In Höhe der Neuenbürger Straße ist ein kleiner Spielplatz mit Sitzgruppe eingeplant. Die Spielanlage gewährleistet Blick und Durchgang zum südlichen Landschaftsraum.

4.2 Grünordnung

Im natürlich durchgrüntem Planungsgebiet werden zusätzlich neue Baumstandorte ausgewiesen.

Der Hohlwegcharakter des Rötlingweges bleibt erhalten. Vorhandener Bewuchs an den Böschungen wird durch entsprechende Neupflanzungen ergänzt. An der Südseite des Rötlingweges ist eine durchlaufende Baumreihe mit Parkbuchten ausgewiesen. Als Übergang zur freien Landschaft sind an den Grundstücksgrenzen Hecken aus standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

An den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Karlsruhe ist das Plangebiet durch die 400 m entfernt liegende Bushaltestelle Wiesenstraße/Am Herrenweg angeschlossen.

4.3.2 Fließender Verkehr

Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt direkt über den Rötlingweg an die vorhandenen Wohngebietsstraßen.

Bedingt durch vorhandene Straßeneinmündungen wird der Rötlingweg im Endausbau Abschnitte mit verschiedenen Steigungsverhältnissen zwischen 7 und 14 % erhalten.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Jedes Baugrundstück verfügt über zwei Garagenplätze. Öffentliche Parkplätze sind entlang des Rötlingwegs als Längsparkierung ausgewiesen.

4.3.4 Feldwege

Das vorhandene Feldwegesystem wird in die Planung aufgenommen. Zur Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke verläuft ein Fahrweg entlang der südlichen Grenze der Baugrundstücke. Der Zugang erfolgt über das Grundstück Lgb.Nr. 2334.

4.3.5 Fuß- und Radwege

Ein Fußweg entlang des Rötlingwegs wird nur auf der Südseite angeboten. Er ist als einer der Hauptzugänge in den südwestlichen Außenbereich anzusehen und erhält in einer gestalteten Ausweitung eine Sitzgruppe.

Der Rötlingweg wurde in das Radwegenetz mit aufgenommen. Aufgrund des geringen Verkehrs ist eine extra Fahrbahn für die Radfahrer und ein Gehweg an der Nordseite des Rötlingwegs nicht nötig.

4.3.6 Ver- und Entsorgung

Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird vom Badenwerk als Kabelnetz ausgeführt. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das städtische Versorgungsnetz. Als Wasserversorgungsgrenze sind 268 m ü NN anzusehen. Für Gebäude und Gebäudeteile darüber sind Wasserdruckerhöhungsanlagen vorzusehen. Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,39 ha	ca. 22,4 %
Reines Wohngebiet	ca. 0,57 ha	ca. 32,7 %
Dorfgebiet	ca. 0,20 ha	ca. 11,4 %
Öffentliche Grünflächen		
- Grünanlage	ca. 0,04 ha	ca. 2,3 %
- Kinderspielplatz	ca. 0,02 ha	ca. 1,0 %
Verkehrsflächen		
- Verkehrsgrün	ca. 0,17 ha	ca. 9,7 %
- Fahrbahn	ca. 0,27 ha	ca. 15,5 %
- Parkplätze	ca. 0,02 ha	ca. 1,0 %
- Gehweg	ca. 0,07 ha	ca. 4,0 %
	<hr/>	
	ca. 1,74 ha	ca. 100,0 %

5.2 Geplante Bebauung

	Wohnungen	Einwohner
10 eingesch. Einzelhäuser	ca. 20	ca. 46
7 eingesch. Reihenhäuser	ca. 14	ca. 32
	<hr/>	
Gesamt	34	78

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG erforderlich.

7. Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich (§ 13 a Abs. 1 BBauG).

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Grunderwerb entfällt, da ein Bodenordnungsverfahren erforderlich ist.

Freilegung	ca. 40.000 DM
Fahrbahn	ca. 184.000 DM
Entwässerung der Fahrbahn	ca. 60.000 DM
Bordsteine	ca. 58.000 DM
Gehwege	ca. 65.000 DM
Verbindungsweg	ca. 22.000 DM
Entwässerung des Verbindungswegs	ca. 12.000 DM
Grünanlagen	ca. 63.000 DM
Kinderspielplatz	ca. 16.000 DM

Einzelbäume ohne Pflanzscheibe	
45 Stück	ca. 37.000 DM
Parkflächen	ca. 21.000 DM
Beleuchtung	ca. 23.000 DM
	<hr/>
	ca. 601.000 DM
10 % Stadtanteil	ca. 60.000 DM
	<hr/>
Rückersatz	ca. 541.000 DM

8.2 Andere Erschließungskosten

Verlängerung des bestehenden Kanals ca. 20.000 DM

9. Finanzierung der Erschließung

Die Erschließungskosten sind nicht im Haushaltsplan 1981/82 und in der mittelfristigen Finanzplanung 1980 bis 1984 enthalten.

Über die Einplanung muß im Rahmen des kommenden Haushaltsplans befunden werden. Der entstehende Aufwand ist auf die Investitionsrate Wettersbach anzurechnen.

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

1.1.3 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgelegten Flächen angelegt werden. Je Baugrundstück ist nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zulässig. Garagenvorplätze sind ebenerdig anzulegen.

1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.2.1 Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten, deren Kreisdurchmesser 4,0 m und mehr beträgt, können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

- 1.2.2 Unbeschadet der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote ist außerdem je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen oder - soweit vorhanden - zu erhalten.
- 1.2.3 Unter den Bäumen im Straßenraum in Pflanzbeeten wird Strauchunterpflanzung vorgeschrieben.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 111 Abs. 1 Nr.1 LBO)

- 2.1.1 Bei Wohnhäusern sind pro Dachfläche zwei Dachgaupen zulässig, soweit sie nicht die Gesamtlänge von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge überschreiten.
Als Ausnahme sind Dacheinschnitte bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig, wenn gesichert ist, daß bei den Gebäuden an der Gebäudeseite mit Dacheinschnitt auf Dachgaupen verzichtet wird.

- 2.1.2 Die Traufhöhe der Wohngebäude über dem Erdgeschoßfußboden darf max. 3,35 m betragen.
Bei den Gebäudeteilen mit Garage und zurückgesetzter Baugrenze an der Grenze ist abweichend von Satz 1 nur eine Traufhöhe von max. 2,50 m zulässig.
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

- 2.1.3 Als Deckungsmaterial für die Satteldächer sind dunkel engobierte Ziegel zu verwenden,

2.2 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO in Verbindung mit § 13 Abs. 3 LBO)

- 2.2.1 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet sind gegenüber den öffentlichen Flächen und an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nur die im Bebauungsplan als Pflanzgebot festgesetzten Hecken zulässig, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen werden darf.

Höhe der Hecken einschließlich Maschendrahtzaun im Vorgartenbereich bis zu 1,0 m, im übrigen bis zu 2,0 m.

Im Dorfgebiet sind außerhalb des Vorgartenbereichs außerdem alternativ zulässig: Jägerzaun bis 1,0 m Höhe, Maschendrahtzaun bis zu 2,0 m Höhe.

- 2.2.2 Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

- 2.3 Vorgärten (§ 111 Abs. 6 LBO in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LBO)

Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerfläche ist nicht zulässig.

Höhenunterschiede im Vorgartenbereich sind durch Böschungen auszugleichen und nur in Ausnahmefällen mit Holzpalisaden oder Stützmauern aus Naturstein (bodenbeständiger Sandstein) abzufangen.

- 2.4 Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO in Verbindung mit § 13 Abs. 3 LBO)

Die vorhandene Geländeform ist zu erhalten. Jedoch sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 0,5 m zulässig. Die Geländehöhen sind aufeinander abzustimmen. Ziffer 1.1.3 Satz 3 bleibt unberührt.

- 2.5 Antennenanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der BauNVO in der ab 15.09.1977 gültigen Fassung.
2. Es gilt der Garagenerlaß vom 13.09.1973.
3. Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten. Die Müllbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand, ebenerdig auf den Grundstücken, möglichst an der Gehweghinterkante, aufzustellen. Bei Verwendung von Behälterschranken ist ein Modell zu wählen, in dem 240 l Müllbehälter unterzubringen sind. Die Müllbehälter sind am Abholtag am Gehwegrand zur Abholung bereitzustellen. Der Standplatz für die Müllbehälter ist durch Hecken einzugrünen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne für die Aufstellung und über den Transportweg der Müllbehälter vorzulegen. Gegenwärtig können nach der Müllabfuhrsatzung für die Stadtteile Grünwettersbach und Palmbach nur Mülleimer bis zu einem Inhalt von 50 Litern geleert werden.

4. Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,3 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können über Hebeanlagen entwässert werden. Als Rückstauhöhe ist der nächsthöhere Kanalschachtdeckel maßgebend.
5. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind unverbindlich.
6. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstelle für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstelle an einen Rauchschornstein möglich sein.
7. Für Gebäude und Gebäudeteile, die höher als 268 m ü. NN liegen, ist von seiten des Bauherrn eine eigene Wasserdruckerhöhungsanlage zu installieren.
8. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden.
9. Die Vorgartenflächen sind im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen zur notwendigen Überdeckung der Leitungen (Frosttiefe) mindestens bis auf Straßenoberkante aufzufüllen.
10. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DSchG wird verwiesen.

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 21.09.1982 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 04.02.1983 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe

Schmitt
Stadtsyndikus

Beschluß des Planungsausschusses
zur Aufstellung eines Bebauungs-
planes (§ 2, Abs. 1 BBauG) am 08.09.1977

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß) am 16.02.1982

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 08.03.82 bis 08.04.1982

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen am 21.09.1982

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. 13-24/0218/99 am 27.01.1983

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111 Abs. 5, Satz 1 LBO) mit
der Bekanntmachung am 04.02.1983

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
mann Einsicht bereitgehalten
(§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.) ab 04.02.1983

Nr. 13-24/0218/99
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den 27.01.1983
Regierungspräsidium
Karlsruhe
im Auftrag
gez. Jung